

26. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger *öffentlicher* Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme der Agenda21

Bebauungsplan 133 Festsetzung durch Planzeichen und Text

zu A:

In der Legende des Bebauungsplans ist die Linie - - . - - . - - nicht eindeutig definiert.

Der Maßstab könnte durch Verzicht auf einen Großteil der mit Flurnummern ausgestatteten Grundstücksflächen des restlichen Ortsteiles vergrößert werden und damit die Lesbarkeit des Plans deutlichen erhöhen.

zu B:

Feststellung:

zu 1.1. Die Art der Quartiere ist noch nicht eindeutig festgelegt in Bezug auf Geschößwohnungsbau, Reihenhaus oder Doppel- bzw. Einfamilienhäuser.

zu 4.1 Dachgestaltung

Da wie zu 1.1 festgestellt, die Art der Bebauung noch nicht feststeht, ist auch der Anteil an zu begrünenden Flachdächern noch nicht festlegbar. Wenn für WA5.2 und WA6.2 Geschößwohnungsbau erfolgt, sind Flachdächer und daher Begrünung notwendig. Falls andere Bebauung erfolgt, nicht. U. a. geht die Dachbegrünung mit einem Faktor von -20 % in die Ausgleichsflächenberechnung mit ein. Ist die Größe der zu begrünenden Dachfläche hier nicht zu berücksichtigen?

zu 4.2 Fassadengestaltung

[Sonstige Fassadengestaltungen unterliegen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde](#)

Was ist unter sonstiger Fassadengestaltung zu verstehen?

zu 4.4 Animal Aided Design

[Die Nistmöglichkeiten und Quartiere sind jährlich zu reinigen und dauerhaft in Ihrer Funktion zu erhalten. Die Planung ist mit dem einzubindenden ökologischen Fachbüro abzustimmen.](#)

Wer ist hier für die Reinigung und Erhaltung zuständig?

zu 6.0 Einfriedungen

[Einfriedungen von privaten Baugrundstücken an den Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit innenliegenden Drahtzäunen ohne Sockel – zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen \(z. B. Thuja\) sind nicht zulässig.](#)

Hier fehlt wieder der Hinweis auf den Minimalabstand zum Boden von mindestens 10 cm für die Durchlässigkeit von Kleintieren insbesondere von Igel.

zu 7.3 Sie dienen zur ... Bezug hier unklar: Die nicht überbauten Grundstücksflächen....

zu 7.10.3 Gehölzpflanzungen: Sträucher und Heckenpflanzungen

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Arten, die als Vogelnährgehölz und Bienenweide dienen, sind grundsätzlich zu bevorzugen.

Hier sollten Beispiele genannt werden.

7.15 Spielplätze

Was ist für ältere Kinder (> 6 Jahre) vorgesehen?

9.0 Ausgleichsflächen – siehe dazu Anmerkungen zur Kompensationsberechnung - Umweltbericht

D Hinweise durch Text

zu 1 In der Nachbarschaft befindet sich nicht nur der landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhaltung sondern auch eine Metallveredlung, von der ebenso Immissionsbedingte Belästigungen zu erwarten sind.

zu 4.3

Die Pflanzliste ist erfreulicherweise sehr umfangreich, hilfreich ist der Hinweis auf in Teilen giftige Pflanzen. Hier bietet es sich auch an, auf Vogelnährgehölze bzw. Bienenweiden hinzuweisen, besonders da einige Gehölze der Allgemeinheit kaum bekannt sein dürften. Daher ist es vielleicht am besten ganz konkrete Empfehlungen zu geben, damit sich eine abwechslungsreiche naturverträgliche Begrünung entwickelt. Dabei sollte gut recherchiert werden zu tatsächlichen Vorteilen fremdländischer gegenüber einheimischer Flora, Frostempfindlichkeit, Verdrängung einheimischer Flora muss ausgeschlossen sein, Blühwilligkeit, welches Alter wird erreicht und ähnliches.

Bebauungsplan133

Stellungnahme zu 2.0 Begründung

- 2.1.3. Lage des Planungsgebietes – Geltungsbereich
Die Flurnummern auf den Karten fehlen

- 2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Es ist angedacht diese Öffentliche Verkehrsfläche im Quartier als Verkehrsberuhigten Bereich auszubilden.

Die Straßenbreite beträgt 5.50 m + 1,50 m. Es sind weder Fußgänger- noch Radweg eingeplant. Eine Erklärung für die Unterteilung fehlt. Straßenbegleitgrün sollte nicht als private Flächen festgesetzt werden, da die Pflege dann nicht steuerbar ist.

s. hierzu auch die besonderen Erfordernisse an eine Verkehrsberuhigte Straße (Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung):

„Ein verkehrsberuhigter Bereich kann für einzelne Straßen oder Bereiche in Betracht kommen. Die Straßen oder Bereiche dürfen nur von sehr geringem Verkehr frequentiert werden und sie müssen über eine überwiegende Aufenthaltsfunktion verfügen. Solche Straßen oder Bereiche können auch in Tempo 30-Zonen integriert werden.

Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen oder Bereiche müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.“

Ein Widerspruch in sich ist schon V – Festsetzung als Verkehrsberuhigter Bereich einerseits und der Bezeichnung als Haupterschließungsstraße (Festsetzung 7.9) andererseits.

Durch die Anbindung an den Kurt-Kittel-Ring ist eher ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auch durch die angrenzenden Wohngebiete über Liguster- und Grünlandweg in Richtung München zu erwarten.

Planungsziel ist die Bereitstellung einer Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung eines Integrativen Kindergartens im nördlichen Planbereich in dem als Integrativem Zentrum auch eine heilpädagogische Kindergartengruppe und eine Frühförderstelle integriert werden sollen.

Zusätzlich soll noch eine Kinderkrippe auf der Fläche entstehen.

Hier ist ein ständiges Kommen und Gehen bzw. Fahren zu erwarten und wohl nicht nur über den Zubringer Kurt-Kittel-Ring.

Wie bereits in der Stellungnahme zu Bebauungsplan 124/130 (Trentiner-Straße) hält die Agenda diese Planung für viel zu eng und die Aussage: es wird angedacht ... als völlig unzureichend. Die Planung muss hier genügend Spielraum lassen für sichere Verkehrswege für alle Teilnehmer. Um bei einer Straßenbreite von nur 5,50 m + 1.50 m um eine 90 Gradkurven mit einem PKW zu kommen, wird die gesamte Straßenbreite benötigt, er gerät so auf die Spur des Gegenverkehrs. Man sollte doch aus den begangenen Fehlern lernen und dem Bedarf entsprechend ausreichend breite Straßen für alle Verkehrsteilnehmer planen einschließlich Fuß- und Radweg.

- 2.2.2 Garagen und Stellplätze

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist nicht verständlich und nicht nachvollziehbar. Es wird nicht dargelegt, wie hoch der Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbau ist, die Größen der Geschoßbauwohnungen sind noch nicht festgelegt, d.h. man kann vielleicht Maximal- bzw. Minimalberechnungen anstellen.

- 2.2.5 Niederschlagswasser

Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll flächendeckend oberflächlich über die belebte Bodenzone über breitflächige Mulden versickern und wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung muss die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers über Mulden durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest im Einzelfall bestätigt werden. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Büro zur fachlichen Begleitung der Konzepterstellung Regenwassermanagement eingebunden.

Das Versickerungskonzept wird von der Agenda21 begrüßt. Durch die Nähe des Flughafens ist ein überdurchschnittlicher Schadstoffeintrag gegeben. Durch das ausstehende Bodengutachten und das Monitoring, das eine Überprüfung der Entwässerungsgräben und der Sickereinrichtungen vorsieht, ist das Machbare getan. Allerdings sollte man sich im Klaren darüber sein, dass Nanopartikel gerade aus dem Flugverkehr schwer nachweisbar sind, und Schadstoffe nur zurückgehalten werden und nicht gänzlich verschwinden.

- 2.3.4 Flächenbilanz

Bei dem Umgriff fehlt die Erschließungsstraße zum Kurt-Kittel-Ring. Sie kann bei den öffentlichen Erschließungsflächen von 11 % mit 2496 qm nicht enthalten sein.

- 2.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

S. 2.3.4 wegen der fehlenden Erschließungsfläche für die Anbindung an den Kurt-Kittel-Ring und die gesonderte Betrachtung der Versiegelung durch die Straßen überhaupt, ist die Ausgangsbilanzierung so nicht schlüssig und muss überprüft werden.

- 2.5 Immissionsschutz

Die Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprüfung durch das Sachverständigen Büro Hoock und Partner liegt noch nicht vor.

Umweltbericht

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, sollen durch das neue Wohngebiet dringend benötigter Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und Bevölkerung mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen und Gemeinbedarfsflächen, für die für eine Siedlungsentwicklung notwendige soziale Infrastruktur, geschaffen werden.

Weiteres Planungsziel ist die Bereitstellung von Flächen für dringend benötigten Wohnraum in der Gemeinde (s.a. Anschreiben)

Laut dem Planungsverband München (GDE__Neufahrn__Datengrundlagen_2020.pdf (pv-muenchen.de)) liegt der Wohnungsbestand im Gemeindegebiet Neufahrn deutlich höher als die Einwohnerzahl, die leicht zurückgeht (2020 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV PV // 21 3).

Ein weiteres, riesiges Bauungsgebiet ist Neufahrn Ost. wie erklärt sich daher der dringende Bedarf? Ist der insgesamt enorme Flächenverbrauch gerechtfertigt?

Was ist mit Bevölkerung mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen gemeint, und wer entscheidet über die Wohnungsvergabe?

- 2 Bestandsaufnahme

Schutzgüter: Ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens fehlt noch.

Ergebnis der Beurteilung zum Schutzgut Wasser ist daher erst vorläufig.

Das Gleiche gilt für die Schutzgüter Klima, Luft.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor.

Ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit und Filterwirkung des Bodens, ein Immissionsgutachten bezüglich Autobahn, Staatsstraße und Flughafen stehen noch aus. Daher kann die Aussage - **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von keiner Erheblichkeit zu erwarten** – erst nach Vorliegen der entsprechenden Gutachten getroffen werden.

Falls sich die Immissionsuntersuchungen nur auf den Straßenverkehr und den landwirtschaftlichen Betrieb beziehen sollten, hält die Agenda21 die Einschätzung, dass die Gefährdung durch einen Landwirtschaftlichen Betrieb größer ist als die Luftverschmutzung durch einen Flughafenbetrieb in nur 7 km Entfernung für sehr befremdlich und unzureichend für die Beurteilung der Gefährdung der Schutzgüter Mensch bzw. Boden, Wasser, Luft.

Allgemeine Überlegungen:

- Ist die Ausweisung dieses Neubaugebietes wirklich nötig und der Flächenverbrauch gerechtfertigt?
- Der nördliche Teil Neufahrns ist auf die Einkaufsmöglichkeiten jenseits der S-Bahnlinie angewiesen. Werden in WA1 Geschäfte für den täglichen Bedarf untergebracht? Ist die sonstige Infrastruktur ausreichend?
- Die Agenda21 hält die angedachte Straßensituation für sehr bedenklich. s.o. Die Straßen Ligusterweg, Grünlandweg sind eng und verwinkelt und gehen in viel zu schmal geplante Straßen (5.50 m+1,50 m) über, die zudem ohne Fuß- und Radweg sind.